

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bullay

**Gediegenes Wohnen mit Schwimmbad und schönem  
parkähnlich angelegtem Garten in Villenlage**



Objekt-Nr. OM-410743

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **580.000 €**

56859 Bullay  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.684,87 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	430,84 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	86,67 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ehemalige Untermervilla (Doppelhaushälfte) liegt in bevorzugter leichter Hanglage. Es überzeugt durch eine solide Bauweise und einer architektonisch sehr gut aufgeteilten, gehobenen, großzügigen Innenausstattung. Das Grundstück mit dem bebautem Gebäude bietet einen schönen Umgebungsblick ins Grüne, mit Blick auf das Moseltal, auf Burg Arras (Alf), Wälder und Weinberge in ruhiger Villenlage (staatlich anerkannter Ferienort).

## Ausstattung

Das Objekt erschließt sich mit Zugang über einen barrierefreien repräsentativen Eingang zentral über das Erdgeschosses, ein Windfang (2,50 m<sup>2</sup> Wfl.), eine Garderobe (2,46 m<sup>2</sup> Wfl.) und ein Gäste-WC (1,93 m<sup>2</sup> Wfl.).

Eine repräsentative Diele (26,75 m<sup>2</sup> Wfl.), mit Zugang zu einer separaten Terrasse (26,15 m<sup>2</sup> Wfl.) schließt sich des Weiteren an mit einem Zugang zu einer Küche (12,99 m<sup>2</sup> Wfl.), einem Esszimmer (18,27 m<sup>2</sup> Wfl.) und einem Wohnzimmer (40,87 m<sup>2</sup> Wfl.).

Das Wohnzimmer mit Zugang zu einem großzügigen Balkon (24,67 m<sup>2</sup> Wfl.), ist mit dem Esszimmer verbunden, mit einem sehr schönem Gartenblick. Im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin. An das Wohnzimmer fügt sich ein separater Bereich mit einem Vorraum (Schreibzimmer) (9,12 m<sup>2</sup> Wfl. (Durchgangszimmer)), einem Ankleideraum (9,12 m<sup>2</sup> Wfl. (Durchgangszimmer)) zu einem Schlafzimmer (31,43 m<sup>2</sup> Wfl.) an. Das Schlafzimmer schließt sich direkt ebenfalls an den bereits genannten großzügigen zweiten Balkon an. Das Schlafzimmer verfügt über ein barrierefreies Bad en suit (9,11 m<sup>2</sup> Wfl.). Insgesamt beträgt die Wohnfläche im Erdgeschoss 215,37 m<sup>2</sup> Wfl..

An das Erdgeschoss im Dieleneingangsbereich schließt sich ein repräsentatives Treppenhaus (Spindeltreppe, breite Marmorstufen (mit einem installiertem Treppenlift,) an mit Zugang zum Keller-, und Souterraingeschoss.

Das repräsentative Treppenhaus mit Flur im Keller-, und Souterraingeschoss verfügt über die Kellerräume: Öltankraum (14,17 m<sup>2</sup> Nfl.), Heizungsraum (12,55 m<sup>2</sup> Nfl.), einem Kellerraum (12,29 m<sup>2</sup> Nfl.) und einem Wirtschaftsraum (19,54 m<sup>2</sup> Nfl.) mit Zugangsmöglichkeit zum Garten. Im Souterrainbereich befindet sich ein Mädchenzimmer (17,55 m<sup>2</sup> Wfl.), mit Badezimmer (4,91 m<sup>2</sup> Wfl.), und eigener Diele (3,73 m<sup>2</sup> Wfl.).

Des Weiteren befinden sich mit Blick in das den schönen Garten als separate Nutzung ein Sohnzimmer (14,17 m<sup>2</sup> Wfl.), ein Badezimmer (6,88 m<sup>2</sup> Wfl.) und ein Wohnraum (17,22 Wfl.) mit einem eigenen Dielenbereich (3,57 m<sup>2</sup>), mit Zugang zur Terrasse (22,95 m<sup>2</sup>) und Garten.

Vom Treppenhaus aus im Flur des Keller-, und Souterraingeschoss erfolgt ein Zugang zum Schwimmbadbereich. Der Schwimmbadbereich mit sehr schönem Gartenblick ist aufgeteilt mit einem Schwimmbad (76,91 m<sup>2</sup> Wfl.) mit direktem Zugang zu einem Bereich aufgeteilt mit dem Saunabereich (7,91 m<sup>2</sup> Wfl.), einem Vorraum (Dusche) (7,91 m<sup>2</sup> Wfl.), einem Technikraum №: 1 (4,98 m<sup>2</sup> Nfl.), und einem Technikraum №: 2 (4,98 m<sup>2</sup> Nfl.).

Der Öltankraum (14,17 m<sup>2</sup> Nfl.) und der Heizungsraum (12,55 m<sup>2</sup> Nfl.) sind ebenfalls vom Schwimmbad aus erreichbar.

Insgesamt beträgt die Kellergeschossfläche (68,51 m<sup>2</sup> Nfl.) und die Souterraingeschoss-fläche (215,47 m<sup>2</sup> Wfl.).

In der Summe mit dem Garagenabstellplatz ergeben sich 430,84 m<sup>2</sup> Wfl. und 86,67 m<sup>2</sup> Nfl.

Im Untergeschoss können mit minimalem Aufwand ein bis drei Ferien-/Einlieger-Wohnungen nach Rücksprache mit dem Bauamt realisiert werden. Weitere PkW-Abstellplatzmöglichkeiten sind genehmigungsfähig. Am Eingangsbereich befindet sich eine Einzelgarage mit einer Nutzfläche von 18,16 m<sup>2</sup>.

Hinweis: Das Schwimmbad und die Saunen wurden seit mehreren Jahre nicht mehr genutzt.

Der Garten verfügt über einen Wasser und Stromanschluss.

Das Objekt ist großflächig mit Marmor und Parkett ausgestattet und bietet im Erdgeschoss zwei Terrassen und im Souterrain zwei Terrassen, mit Ausblick auf den Garten sowie die umliegende Natur.

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Sonstiges**

VHB 580.000 €

## **Lage**

Der Bahnhof ist innerhalb von wenigen Minuten erreichbar. Von dort aus besteht eine hervorragende Anbindung in Richtung Cochem, Koblenz, Frankfurt, Köln.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf, sind unmittelbar erreichbar. Der Ort verfügt über einen eigenen EDEKA Supermarkt, einen Optiker sowie eine Vielzahl an Cafes, Restaurants und Bäckereien.

Im Ort haben sich neben einer Apotheke auch mehrere Fachärzte niedergelassen.

Für Kinder besteht die Möglichkeit, einen Kindergarten sowie eine Grundschule zu besuchen, die sich vom Objekt aus schnell erreichen lassen.

Umliegende Baumärkte / Elektrofachmärkte sind mit dem Auto schnell zu erreichen.

Es ist ein attraktiver Ort für Familien, Großfamilien, Rentner, Wanderer und Radtouristen, da es gut an örtliche Buslinien und an das regionale Radwegenetz angebunden ist.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	227,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

